



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 284 420
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD
Forretningsadresse:	Monolitveien 74 0375 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Boalliansen Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter felleskostnader	1	3 166 103	3 306 372
Andre inntekter	2	26 162	152 595
Sum inntekter		3 192 266	3 458 967
Kostnader			
Lønn og personalkostnader	3	171 150	171 150
Driftskostnader	3	1 797 542	2 393 341
Reparasjon og vedlikehold	4	875 548	633 542
Sum kostnader		2 844 239	3 198 033
Driftsresultat		348 027	260 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5		
Annen finansinntekt	5	1 020	907
Sum finansinntekter		1 020	907
Annen rentekostnad	5		155 405
Annen finanskostnad	5	262 832	447
Sum finanskostnader		262 832	155 852
Netto finans		-261 812	-154 945
Ordinært resultat før skattekostnad		86 215	105 989
Ordinært resultat etter skattekostnad		86 215	105 989
Årsresultat		86 215	105 989
Årsresultat etter minoritetsinteresser		86 215	105 989
Totalresultat		86 215	105 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		24 365
Andre kortsiktige fordringer	6	63 741	20 491
Sum fordringer		63 741	44 856
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 347 820	216 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347 820	216 234
Sum omløpsmidler		1 411 561	261 090
SUM EIENDELER		1 411 561	261 090
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-7 741 130	-7 827 345
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		-7 741 130	-7 827 344
Sum egenkapital		-7 741 130	-7 827 344
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	8 655 948	7 689 161
Langsiktig konserngjeld	9		
Sum annen langsiktig gjeld	9	8 655 948	7 689 161
Sum langsiktig gjeld		8 655 948	7 689 161
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	275 896	148 717
Annen kortsiktig gjeld	10	220 848	250 557
Sum kortsiktig gjeld		496 744	399 274
Sum gjeld		9 152 691	8 088 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 411 561	261 090



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 629567

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 284 420
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD
Forretningsadresse: Monolitveien 74
0375 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Boalliansen Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 971 284 420
BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter felleskostnader	1	3 166 103	3 306 372
Andre inntekter	2	26 162	152 595
Sum inntekter		3 192 266	3 458 967
Kostnader			
Lønn og personalkostnader	3	171 150	171 150
Driftskostnader	3	1 797 542	2 393 341
Reparasjon og vedlikehold	4	875 548	633 542
Sum kostnader		2 844 239	3 198 033
Driftsresultat		348 027	260 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5		
Annen finansinntekt	5	1 020	907
Sum finansinntekter		1 020	907
Annen rentekostnad	5		155 405
Annen finanskostnad	5	262 832	447
Sum finanskostnader		262 832	155 852
Netto finans		-261 812	-154 945
Ordinært resultat før skattekostnad		86 215	105 989
Ordinært resultat etter skattekostnad		86 215	105 989
Årsresultat		86 215	105 989
Årsresultat etter minoritetsinteresser		86 215	105 989
Totalresultat		86 215	105 989



Organisasjonsnr: 971 284 420
BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Kundefordringer	6		24 365
Andre kortsiktige fordringer	6	63 741	20 491
Sum fordringer		63 741	44 856

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	1 347 820	216 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347 820	216 234

Sum omløpsmidler 1 411 561 261 090

SUM EIENDELER 1 411 561 261 090

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	-7 741 130	-7 827 345
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		-7 741 130	-7 827 344

Sum egenkapital -7 741 130 -7 827 344

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	8 655 948	7 689 161
Langsiktig konserngjeld	9		



Sum annen langsiktig gjeld	9	8 655 948	7 689 161
Sum langsiktig gjeld		8 655 948	7 689 161
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	275 896	148 717
Annen kortsiktig gjeld	10	220 848	250 557
Sum kortsiktig gjeld		496 744	399 274
Sum gjeld		9 152 691	8 088 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 411 561	261 090



Organisasjonsnr: 971 284 420
BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til årsmøtet i Boligsameiet Smestad Hovedgård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Smestad Hovedgård sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 86.215. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

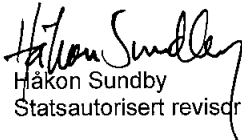
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 4. mai 2023

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022

Boligsameiet Smestad Hovedgård

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 971 284 420



RESULTATREGNSKAP

Boligsameiet Smestad Hovedgård

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	3 166 103	3 306 372	3 422 175	3 744 000
Andre inntekter	2	26 162	152 595	16 000	36 000
Sum driftsinntekter		3 192 266	3 458 967	3 438 175	3 780 000
Lønn og personalkostnader	3	171 150	171 150	171 150	171 150
Driftskostnader	3	1 797 542	2 393 341	1 615 600	2 073 630
Reparasjon og vedlikehold	4	875 548	633 542	1 689 400	1 621 000
Sum driftskostnader		2 844 239	3 198 033	3 476 150	3 865 780



RESULTATREGNSKAP

Boligsameiet Smestad Hovedgård

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen finansinntekt	5	1 020	907	0	0
Annen rentekostnad	5	0	155 405	0	348 000
Annen finanskostnad	5	262 832	447	262 200	86 000
Resultat av finansposter		-261 812	-154 945	-262 200	-434 000
Resultat før skattekostnad		86 215	105 989	-300 175	-519 780
Resultat		86 215	105 989	-300 175	-519 780
Årsresultat		86 215	105 989	-300 175	-519 780



BALANSE

Boligsameiet Smestad Hovedgård

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	0	24 365
Andre kortsiktige fordringer	6	63 741	20 491
Sum fordringer		63 741	44 856
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 347 820	216 234
Sum omløpsmidler		1 411 561	261 090
Sum eiendeler		1 411 561	261 090



BALANSE

Boligsameiet Smestad Hovedgård

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	-7 741 130	-7 827 345
Sum opptjent egenkapital		-7 741 130	-7 827 344
Sum egenkapital		-7 741 130	-7 827 344
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	8 655 948	7 689 161
Sum annen langsiktig gjeld	9	8 655 948	7 689 161
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	275 896	148 717
Annen kortsiktig gjeld	10	220 848	250 557
Sum kortsiktig gjeld		496 744	399 274
Sum gjeld		9 152 691	8 088 434
Sum egenkapital og gjeld		1 411 561	261 090

Oslo
Styret i Boligsameiet Smestad Hovedgård

Gunnar Arnesen
styreleder

Tone Rudberg
styremedlem

Svein Erik Santiago Davidsen
styremedlem

Manuela Ramin-Osmundsen
styremedlem

Kim René Midttun
styremedlem



NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjonene.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2021/2022.

Honorar til revisor utgjør kr 12 443.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 875 548,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.



NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 1 020, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 262 832.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2022, men som vedrører 2023

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 347 820,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	1 347 807	52 881
Sparekonto Handelsbanken	0	163 353
Skattetrekkskonto	13	0
	1 347 820	216 234

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -7 741 130,- disponert for årets resultat 2022.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	-7 827 345	-7 933 334
Fra årets resultat	86 215	105 989
Egenkapital hittil år	-7 741 130	-7 827 345

Sameiet har negativ egenkapital som følge av økte kostnader til vedlikehold. Styret har budsjettert med positivt resultat det kommende året, som vil bedre egenkapitalandelen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.



DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 914 818 per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	0	24 365
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	63 741	20 491
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 347 820	216 234
Sum omløpsmidler	1 411 561	261 090
Leverandørgjeld	-275 896	-148 717
Annen kortsiktig gjeld	-220 848	-250 557
Disponible midler	914 818	-138 184

Note 9 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 655 948	7 689 161
Sum	8 655 948	7 689 161

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2022

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2023.